

Période analysée du 1<sup>er</sup> avril au 30 juin 2024

#19

Valable du 1<sup>er</sup> juillet au 30 septembre 2024

La SCPI Métronome poursuit cette année avec la régularité qui la caractérise. Le Taux de Distribution (TD) au premier semestre 2024 est de 2,5%, laissant envisager un TD prévisionnel annuel de 5%. Le montant distribué ce trimestre est de 15 € brut par part. La poursuite de la stratégie déployée par Midi 2i s'illustre sur cette période à travers de nouveaux investissements et des actes de gestion contribuant à la valorisation du patrimoine de votre SCPI.

### INFORMATIONS CLÉS



1 200 €

Prix de souscription

Nominal : 1000 € - Prime d'émission : 200 €



1 086 €

Valeur de retrait au 31/12/2023



15,00 €

Montant unitaire distribué sur le trimestre<sup>(1)</sup>

Dividende payé au plus tard le 14/08/2024. Le prochain dividende au titre du 3<sup>e</sup> trimestre 2024 interviendra au plus tard le 14 novembre 2024. Les performances passées ne préjugent pas des performances futures. Les dividendes ne sont pas garantis dans le temps. Ils peuvent varier à la hausse comme à la baisse.

5 %

Dont 0 % de revenus non récurrents<sup>(2)</sup>  
TD<sup>(3)</sup> au 31/12/2023

1 129,34 €

Valeur IFI au 31/12/2023<sup>(4)</sup>

1,14

Effet levier au 31/12/2023<sup>(5)</sup>

1. Montant brut par part en jouissance sur le trimestre
2. Les revenus «non récurrents» sont constitués par le recours au report à nouveau, la distribution de plus-values
3. TD : Taux de Distribution est la division du dividende brut avant prélèvement libératoire versé au titre de l'année n (y compris les acomptes exceptionnels) et quote-part de plus-values distribuées par le prix de parts acquéreur au 1<sup>er</sup> janvier de l'année n. Les performances passées ne préjugent pas des performances futures.
4. Fourni à titre indicatif par la société de gestion
5. L'effet de levier se définit au sens AIFM et est calculé selon la méthode de l'engagement.

### NOUS CONTACTER

05 62 30 43 78 - CONTACT-SCPI@MIDI2I.COM - WWW.MIDI2I.COM - in 



**Jean-Luc BARTHET,**  
Président de MIDI 2i

## CHÈR(E)S ASSOCIÉ(E)S,

**La conjoncture du premier semestre 2024 pour l'immobilier d'entreprise reste décevante. Pourtant, la baisse des taux directeurs de la Banque Centrale Européenne en juin pouvait laisser entrevoir un certain optimisme pour les mois à venir. C'était sans compter sur la nouvelle donne politique de notre pays qui ajoute de l'incertitude et pourrait ainsi proroger la reprise du marché de l'investissement. Dans ce contexte, le montant des allocations immobilières continue à se dégrader. Cela s'explique essentiellement par le faible nombre d'acteurs en quête d'investissement et une offre insuffisante d'actifs immobiliers à la vente.**

Ce changement de paradigme semble s'être enclenché : les volumes annuels d'investissement de l'ordre de 10 Mds € correspondent à un niveau proche de celui de l'année 2009.

Le volume d'investissement d'entreprise, en France pour le premier semestre 2024 s'établit à 4,3 Mds€. (-37 % par rapport au S1 2023, et même -60 % par rapport à la moyenne quinquennale).

Le marché du Bureaux poursuit sa fragmentation et mérite une analyse fine, où l'expertise immobilière prend tout son sens.

On ne peut plus parler « du » marché de Bureaux en France, mais « des » marchés, tant on observe des disparités selon les territoires.

À titre d'exemple, 2/3 des investissements en Île-de-France ont été réalisés dans Paris intra-muros au premier semestre 2024.

Les Régions résistent, mais les volumes cédés en bureaux sur le S1 2024 sont toutefois orientés à la baisse (-38 %\* par rapport au S1 2023) ; cette baisse s'expliquant par un manque d'offre de qualité, bien localisée dans des secteurs prisés par des utilisateurs.

Les placements réglementés et notamment les SCPI, restent fortement impactées par cette conjoncture, avec un volume de collecte stable sur des niveaux faibles. En effet, l'ASPIM indique une collecte brute des SCPI de 2,3 Mds € sur le 1<sup>er</sup> semestre 2024, comparable à celui du second semestre 2023.

Baisse du prix de la part de certaines SCPI, concurrence avec d'autres placements financiers, doute sur l'avenir de l'immobilier tertiaire, ... vous avez, en tant qu'épargnant, pu entendre ou lire des informations pouvant générer des interrogations légitimes. La prudence est de mise dans vos réflexions, tant la situation intrinsèque de chaque SCPI est différente ; certaines étant dans une dynamique positive.

### **MÉTRONOME garde la cadence !**

La SCPI MÉTRONOME s'inscrit dans une volonté affirmée d'accompagner la transition énergétique et les nouveaux besoins exprimés par les entreprises dans l'usage de l'immobilier. Malgré la conjoncture, nous gardons le cap.

Cette régularité s'explique, selon moi, par une collecte dynamique, une gestion optimale et des investissements cohérents.

**Tout d'abord, la collecte** du 1<sup>er</sup> semestre écoulé a permis à 331 associés de nous rejoindre. 15 398 nouvelles parts ont ainsi été créées. MÉTRONOME a collecté auprès des réseaux de distribution des Caisses d'Épargne, 15 250 000 €\*\* en 2024 soit une augmentation de 50 % par rapport à 2023 sur la même période.

Cette collecte a été principalement affectée à de nouveaux investissements ; les quelques demandes de retrait ayant été largement compensées.

Le montant total de la capitalisation de MÉTRONOME s'élève ainsi à 111 989 000 € à la fin du premier semestre, soit une augmentation de 20 % sur les 6 derniers mois.

Cette dynamique, nous rend confiants pour les prochains mois, mais aussi nous oblige.

Notre réseau de distribution s'élargit à 14 Caisses d'Épargne, traduisant ainsi la confiance accordée à notre capacité à bien gérer et l'adhésion à la stratégie proposée pour votre SCPI.

**Puis**, le Taux d'Occupation Physique (TOP) de 94 % et un Taux d'Occupation Financier (TOF) de l'ordre de 94,6 % traduisent selon moi, **la gestion rigoureuse** réalisée par nos équipes.

Nous avons également engagé des travaux sur les actifs de Saint-Herblain (44) et de Labège (31).

Ces travaux devraient nous permettre de fidéliser les locataires en place et de remplir quelques surfaces disponibles à la location.

Nous poursuivons aussi nos objectifs en matière de R.S.E en veillant à accroître le confort et le bien-être des locataires comme l'illustre la création d'une salle de sport dans l'immeuble « Evolution » à Labège. Le patrimoine géré représente 17 actifs répartis sur l'ensemble du territoire métropolitain, pour une surface de l'ordre de 47 000 m<sup>2</sup>.

**Enfin, nous avons poursuivi nos investissements** avec l'acquisition des 16<sup>e</sup> et 17<sup>e</sup> actifs immobiliers de votre SCPI. Pour rappel, six actifs ont été acquis sur les 8 derniers mois.

Situés à Aix-en-Provence, ces deux actifs permettent à MÉTRONOME d'avoir un ancrage dans une nouvelle métropole française du grand sud-est. Il s'agit d'actifs loués à 100 % avec des locataires de qualité.

**Ainsi, votre SCPI MÉTRONOME affiche un Taux de Distribution (TD) stable de 1,25 % au 2<sup>e</sup> trimestre, soit un acompte sur dividende distribué par part de 15 € brut.**

**Avec 2,5 % de Taux de Distribution sur 6 mois, nous gardons notre objectif annuel de distribuer un dividende de 60 € brut par part, correspondant à un TD prévisionnel annuel de 5 %.**

Comme j'aime à le rappeler, l'immobilier est un sous-jacent dont la performance s'apprécie sur le long terme. Même si la conjoncture reste difficile, votre société de gestion œuvre dans ce sens en poursuivant sa quête d'opportunités avec toujours avec un regard raisonné et optimiste !

*Jean-Luc Barthet*

\* source CBRE

\*\* somme de la collecte hors sponsors.

# INFORMATIONS FINANCIÈRES

## MONTANTS UNITAIRES DISTRIBUÉS

	3 <sup>e</sup> trimestre 2023	4 <sup>e</sup> trimestre 2023	1 <sup>er</sup> trimestre 2024	2 <sup>e</sup> trimestre 2024
Revenus fonciers	15,00 €	15,00 €	15,00 €	15,00 €
Revenus financiers	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €
Revenus distribués	15,00 €	15,00 €	15,00 €	15,00 €

## MARCHÉ DES PARTS

	3 <sup>e</sup> trimestre 2023	4 <sup>e</sup> trimestre 2023	1 <sup>er</sup> trimestre 2024	2 <sup>e</sup> trimestre 2024
Nombre de parts totales	73 734	77 947	86 980	93 324
Nouvelles parts créées	3 293	4 252	9 037	6 361
Parts retirées	0	39	4	17
Parts en attente de retrait	0	0	0	0
Capitalisation	88 480 800 €	93 536 400 €	104 376 000 €	111 988 800 €
Nombre d'associés	1 077	1 196	1 354	1 527

## EN BREF

### DÉLAI DE JOUISSANCE

**1<sup>er</sup> jour du 5<sup>e</sup> mois**

Suivant la souscription et son règlement intégral

### VALEURS AU 31/12/2023

(par part)

**Valeur de réalisation <sup>(1)</sup> 1 004,39 €**

**Valeur de reconstitution <sup>(2)</sup> 1 185,18 €**

### PRIX DE SOUSCRIPTION

**1 200 €**

souscription minimum de 5 parts pour tout nouvel associé

**Valeur nominale**

**1 000 €**

**Prime d'émission**

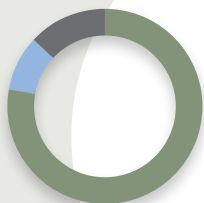
**200 €**

*Dont commission de souscription de 136,80 € TTC (114 € HT)*

<sup>(1)</sup> La valeur de réalisation correspond à la somme de la valeur des immeubles et de la valeur nette des autres actifs de la SCPI.

<sup>(2)</sup> La valeur de reconstitution correspond à la valeur de réalisation additionnée des frais et droits de reconstitution du patrimoine de la SCPI.

# INFORMATIONS LOCATIVES



78 % Bureau  
09 % Activité  
13 % Commerces

Répartition typologique  
en m<sup>2</sup>



66

Nombre de baux



1 410 K€

Montant des loyers  
encaissés



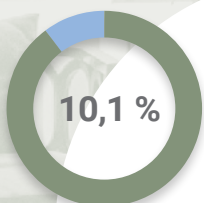
111 M€

Patrimoine détenu  
par la SCPI  
(Hors frais)



47 293 m<sup>2</sup>

Superficie Totale



10,1 %  
89,9 % Valeur de réalisation  
10,1 % Emprunts bancaires  
0 % VEFA ou autres  
acquisitions payables  
à terme  
0 % Crédit-baux immobiliers  
0 % Autres dettes

Dettes et autres  
engagements



87 %

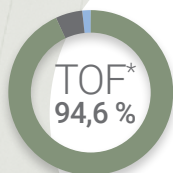
Taux d'encaissement  
des loyers



TOP\*

94 %

Taux d'occupation  
physique



TOP\*  
94,6 %  
93,1 % Locaux  
occupés  
1,5 % Franchise  
accordées  
5,4 % Locaux  
vacants

Taux d'occupation  
financier

# LA VIE DE VOTRE SCPI

## GESTION DU PATRIMOINE



**Ludovic BACQ**

Directeur Asset Management Midi 2i

“La gestion des actifs fait partie intégrante du métier de Midi 2i. Le bien-être et le confort des occupants sont, pour nous, une priorité. C’est dans cette optique que l’amélioration du patrimoine est au cœur de la gestion des actifs de Métronome. La rénovation des parties communes, l’optimisation des espaces et de la consommation énergétique des bâtiments en sont des démonstrations concrètes.”



Evolution à Labège (31)

**OPTIMISATION DES ACTIFS** de Métronome à Labège (31) et Saint Herblain (44)

**L'immeuble Evolution**, à Labège (proximité immédiate de la future ligne C du métro toulousain)

- rénovation complète des parties communes de l'immeuble
- création d'espaces de convivialité
- ouverture d'une salle de sport

**L'immeuble Ampère** à Saint-Herblain, métropole nantaise.

- rénovation complète des parties communes de l'immeuble

## LE SAVIEZ-VOUS ?

Retrouvez le rapport ESG 2023 de votre SCPI sur :

<https://www.midi2i.com/scpi-metronome/informations-en-matieres-de-finance-durable/>

## 2 NOUVEAUX ACTIFS REJOIGNENT LE PATRIMOINE DE VOTRE SCPI

### JUIN 2024 : DEUX IMMEUBLES DE BUREAUX AU SEIN D'UN PARC TERTIAIRE DU SECTEUR « LES MILLES »

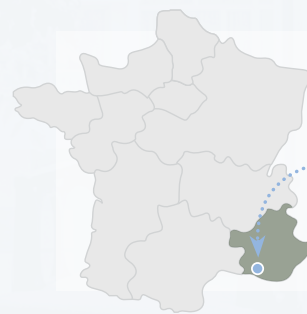
Le premier bâtiment A, livré en 2014 : 2 110 m<sup>2</sup> en R+2

Le second bâtiment D, livré en 2022 : 2 523 m<sup>2</sup> en R+2

Equipements : Panneaux photovoltaïques en toiture, nombreux espaces extérieurs (terrasses et balcons), locaux vélos sécurisés, parcelles végétalisées

Au pied du parc de l'Arbois : 800 ha de garrigue et chemins de randonnée qui s'étendent jusqu'à Vitrolles.

Nœud routier stratégique entre le centre-ville d'Aix-en-Provence et la gare TGV.

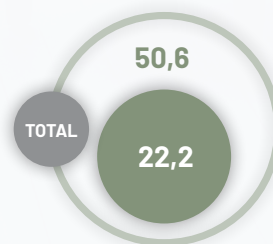


« LES MILLES »

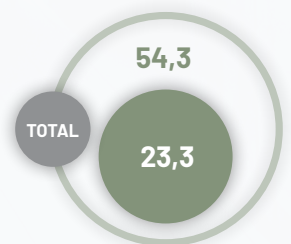
Aix-en-Provence

### NOTATION ESG :

BATIMENT A



BATIMENT D



- Note ESG initiale
- Note ESG cible à 3 ans

Les notes ne préjugent pas des notes futures pouvant varier à la hausse comme à la baisse. Elles sont dépendantes des évolutions du patrimoine de la SCPI

## AVERTISSEMENTS

La Société de Gestion ne garantit pas la revente des parts. Investir dans une SCPI comporte des risques. Le capital investi et les performances ne sont pas garantis. Les revenus ne sont pas constants dans le temps. Ils peuvent fluctuer en fonction de l'évolution du marché immobilier, sur la durée de placement. La durée de conservation des parts recommandée est de 10 ans minimum et la liquidité du placement est limitée durant toute la durée de vie de la SCPI. Avant tout investissement, vous devez vérifier qu'il est adapté à votre situation patrimoniale et à vos objectifs de placement.

**L'intégralité de ces conditions et des risques liés à l'investissement dans la SCPI sont consultables dans la note d'information et les statuts de la SCPI MÉTRONOME disponibles sur le site internet [www.midi2i.com](http://www.midi2i.com).**

Sur la période visée, MIDI 2i a rétrocedé une partie de sa commission de souscription, au profit d'un fonds d'investissement ayant acquis des parts de la SCPI, conformément aux dispositions de la documentation juridique du Fonds. Les informations relatives à ce traitement préférentiel sont à la disposition des investisseurs sur demande auprès de la Société de gestion. MIDI 2i rappelle que la documentation juridique de la SCPI est accessible depuis son site internet [www.midi2i.com](http://www.midi2i.com).

### GLOSSAIRE

**VALEUR DE SOUSCRIPTION** : elle correspond au prix d'achat des parts de SCPI sur le marché primaire. Ce prix comprend la commission de souscription.

**VALEUR DE RETRAIT** : elle correspond, pour les SCPI à capital variable, au prix de souscription de la part au jour du retrait diminué des frais de souscription.

**DELAI DE JOUISSANCE** : délai entre la date de l'acquisition des parts et la date à laquelle les parts ouvrent droit à dividendes.

**TD (EX TDVM) le taux de distribution caractérisé par la division du dividende brut**, avant prélèvement libératoire et autre fiscalité payée par le fonds pour le compte de l'associé, versé au titre de l'année n (y compris les acomptes exceptionnels et quote-part de plus-values distribuées) par le prix de souscription au 1<sup>er</sup> janvier de l'année n pour les SCPI à capital variable. Il doit être fait obligatoirement mention de la part en pourcentage des revenus non récurrents (recours au report à nouveau, distribution de plus-values) dans le total de la distribution intervenue au cours de l'année n.

**TOF** : Taux d'Occupation Financier, loyers facturés / loyers facturables. Ce taux mesure la performance locative financière.

**La méthode de calcul du TOF évolue**. Il se détermine par la division du montant total des loyers et indemnités d'occupation facturés (y compris les indemnités compensatrices de loyers) ainsi que des valeurs locatives de marché des autres locaux non disponibles à la location, par le montant total des loyers facturables dans l'hypothèse où l'intégralité du patrimoine de la SCPI serait louée. Il est fait mention de la quote-part due aux indemnités compensatrices de loyers dans le TOF. A l'initiative de la société de gestion, il peut être fait distinctement mention de la quote-part de loyers non recouverts par rapport au total des loyers facturés au titre d'un exercice comptable.

**TOP** : Taux d'Occupation Physique, surface cumulée des locaux occupés / surface cumulée des locaux détenus. L'attention de l'investisseur est attirée sur le fait que les modalités de calcul du TOP, spécifiques à chaque société de gestion, ne permettent pas un comparatif entre SCPI.

### MODALITÉS DE SOUSCRIPTION / CESSIION / RETRAIT DE PARTS

**SOUSCRIPTION** : à compter du jour d'agrément de la SCPI par l'AMF et jusqu'à nouvel avis, le prix de souscription est fixé à 1 200 € (mille deux cents euros) dont 200€ (deux cents euros) de prime d'émission.

La prime d'émission intègre notamment la commission de souscription versée par la S.C.P.I à la Société de Gestion de 9,5 % HT (soit 11,40 % TTC) maximum du prix de souscription soit un montant de 136,80€ (cent trente six euros et quatre-vingt cents) TTC par part. La commission de souscription rémunère :

- Les frais de collecte des capitaux à hauteur de 7,00 % HT (84,00€ HT), à majorer de la TVA au taux en vigueur, soit 8,4 % toutes taxes comprises (TTC) (100,80€ TTC) pour un taux de TVA de 20,00% .
- les frais d'étude et d'exécution des programmes d'investissement liés à chaque investissement à hauteur de 2,5 % HT (30,00€ HT) à majorer de la TVA au taux en vigueur, soit 3,00 % toutes taxes comprises (TTC) (36,00€ TTC) pour un taux de TVA de 20,00 %.

Le prix de souscription s'entend net de tous autres frais. La SCPI ne garantit pas la revente de vos parts, ni le retrait, la sortie n'est possible que s'il existe une contrepartie.

**RETRAIT** : conformément aux dispositions régissant les Sociétés à capital variable, tout associé a le droit de se retirer de la SCPI, partiellement ou en totalité, dans la limite des clauses de variabilité fixées par les statuts. Les demandes de retrait sont portées à la connaissance de la Société de Gestion par lettre recommandée avec demande d'avis de réception. Elles sont, dès réception, inscrites sur le registre des demandes de retrait et sont satisfaites par ordre chronologique d'inscription et dans la limite où la clause de variabilité le permet. Le règlement des associés qui se retirent à lieu sans autre délai que le délai administratif normal de régularisation. Les parts remboursées sont annulées. L'associé qui se retire perd la

jouissance de ses parts au premier jour du mois de l'inscription de son retrait sur le registre des associés. Ainsi l'associé qui se retire en Décembre 2019 perd la jouissance de ses parts au 1er décembre 2019. Afin de pouvoir satisfaire les demandes de retrait dans le cas évoqué ci-dessus, l'Assemblée Générale des associés peut décider la création et la dotation d'un fonds de remboursement destiné à contribuer à la fluidité du marché des parts, après rapport motivé de la Société de Gestion.

**BLOCAGE DES RETRAITS** : s'il s'avérait qu'une ou plusieurs demandes de retrait inscrites sur le registre et représentant au moins 10 % des parts émises par la SCPI n'étaient pas satisfaites dans un délai de douze mois, la Société de Gestion, conformément à l'article L.214-93 du Code Monétaire et Financier, en informerait sans délai l'Autorité des Marchés Financiers et convoquerait une Assemblée Générale Extraordinaire dans les deux mois de cette information.

**MARCHÉ SECONDAIRE** : la SCPI, étant à capital variable, ne dispose pas d'un marché secondaire. Les cessions de parts se réalisent donc directement par l'associé (cession de gré à gré) et sont constatées selon les formes habituelles, rappelées dans la note d'information. Toutefois, en cas de « blocage des retraits », la société de Gestion peut proposer à l'Assemblée Générale l'organisation d'un marché secondaire dans les conditions fixées par le règlement général de l'Autorité des Marchés Financiers. La variabilité du capital ne peut coexister avec un marché secondaire. Au cas d'espèce, les ordres d'achat et de vente prendraient la forme d'un « mandat », qui serait le seul document à remplir pour acheter ou vendre des parts de la SCPI MÉTRONOME. Ce document peut être obtenu auprès du Service Relation Associés au 06 26 46 92 06 ou par courriel : [contact-scp@midi2i.com](mailto:contact-scp@midi2i.com)

### FISCALITE

**DISPOSITIF FISCAL SPÉCIFIQUE** : la SCPI ne permet pas aux associés de bénéficier d'un régime fiscal spécifique.

**MICRO-FONCIER** : le régime d'imposition simplifié dit « micro-foncier » s'applique de plein droit au détenteur de parts de SCPI lorsque les conditions cumulatives suivantes sont remplies :

- le revenu brut foncier total de l'associé ne doit pas excéder 15 000 euros au titre de l'année d'imposition,
- l'associé doit être également propriétaire d'au moins un immeuble donné en location nue,
- l'associé ne doit pas détenir un logement ou des parts de société de personne non transparentes qui ouvrent droit à certains avantages fiscaux.

**PLUS-VALUES ET PRODUITS FINANCIERS** : les plus-values nettes après abattement sont soumises à l'impôt sur le revenu au taux forfaitaire de 19 %, auquel s'ajoute des prélèvements sociaux. Pour les plus-values d'un montant supérieur à 50 000 euros, une surtaxe est appliquée dont le taux progresse par tranche de 50 000 euros : de 2 % pour les plus-values supérieures à 50 000 euros et jusqu'à 6 % pour les plus-values supérieures à 260 000 euros. L'impôt correspondant est acquitté dans un délai

d'un mois à compter de la cession. Les revenus financiers sont soumis à un prélèvement forfaitaire de 12,8 % correspondant à l'impôt sur le revenu, soit un prélèvement de 30 % en tenant compte des 17,2 % des prélèvements sociaux. Ce prélèvement forfaitaire n'exclut pas la contribution exceptionnelle sur les hauts revenus. Les contribuables y ayant intérêt peuvent opter pour l'imposition au barème progressif de l'impôt sur le revenu sauf si les contribuables ont demandé une dispense de prélèvement avant le 30 novembre de l'année antérieure au versement, dans les conditions existantes. Pour les personnes physiques non résidentes, le taux de retenue à la source est aligné sur le taux de PFU, soit 12,8 %. Le taux de retenue à la source est maintenu à 30 % pour les personnes morales non-résidentes.

**ASSOCIÉS NON-RÉSIDENTS** : il est demandé aux associés de communiquer sans délai à la Société de Gestion tout changement en ce qui concerne leur qualité de résident ou de non-résident. L'attention des associés non-résidents est attirée sur le fait qu'il leur appartient de prendre connaissance de l'éventuel traitement fiscal local induit de par leur lieu de résidence fiscale et leur situation personnelle.

Le traitement fiscal dépend de la situation individuelle de chaque associé et est susceptible d'être modifié ultérieurement.

## CARACTÉRISTIQUES

<b>SCPI</b>	<b>Stratégie à prépondérance Bureaux</b> (avec possibilité de commerces, bureaux d'activité et logistiques)	<b>Immatriculation</b>	<b>852 697 861 RCS Toulouse</b>
<b>Capital</b>	<b>Variable</b>	<b>N° Visa AMF</b>	<b>19-23 du 11 octobre 2019</b>
<b>Délai d'entrée en jouissance</b>	<b>1<sup>er</sup> jour du 5<sup>e</sup> mois</b>	<b>Capital statutaire maximum</b>	<b>150 000 000 €</b>
<b>Durée de détention préconisée</b>	<b>10 ans</b>	<b>Dépositaire</b>	<b>CACEIS BANK</b>
<b>Date d'immatriculation</b>	<b>24 Juillet 2019</b>	<b>Évaluateur immobilier</b>	<b>BNP PARIBAS REAL ESTATE VALUATION FRANCE</b>
<b>Durée de la SCPI</b>	<b>99 ans</b>	<b>Commissaire aux comptes</b>	<b>KPMG</b>